

4132.0.22.1-

009036

29 JUL. 2009

LA DIRECCIÓN DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, emite la siguiente,

CIRCULAR

POLÍGONO NORMATIVO PCUR-PN-15 RRH

Que conforme con el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, referente a la "INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS" y que consagra que en los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Que mediante Acuerdo 193 de 2006, se adoptaron las fichas normativas de los polígonos normativos de la Pieza Urbana de la Ciudad Urbano Regional y en el polígono normativo PCUR-PN-15 RRH, se estableció con respecto a los usos del suelo lo siguiente:

"I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

*** Área de Actividad de Centralidad (artículo 271)**

Constituye un área especial de actividad económica predominante, cuya regulación se orienta a fortalecer la localización ordenada y discriminada de actividades de comercio, servicios e institucionales que sean compatibles; tomando en consideración sus propios impactos externos sobre los demás localizados en la misma zona; y claramente jerarquizados de acuerdo con la jerarquía del propio centro y la escala y alcance de los establecimientos que se permitirá ubicar allí. En el manejo de las centralidades se evitará cualquier impacto negativo sobre el entorno, y las reglamentaciones pondrán especial cuidado en establecer los procedimientos y los elementos físicos de control, como

009036
12 9 JUL. 2009

zonas de transición o zonas de control urbano ambiental, que eviten que otras zonas circunvecinas sufran procesos de deterioro debido a filtración de usos.

1.2. USOS

Este Polígono hace parte de la Centralidad de Segundo Orden "Imbanaco", cuyos Usos principales son Comercio, Servicios, Equipamientos e Institucionales, relacionados principalmente con salud y sus usos complementarios; y, con la presencia limitada de vivienda, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

- * La Sub-Área 1 se define como Área de Centralidad al interior de la Urbanización Tequendama, se permiten los usos correspondientes a la columna Área Actividad de "CENTRALIDAD URBANA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", en soluciones de loteo individual. Por encontrarse colindando con Áreas Residenciales se exceptúan los códigos: División 19, 20, 36, 50, 51, 60, 61, 62 y los Códigos 2691, 4020, 5512, 5519, 5530.*
- * Todos los Equipamientos Colectivos y Comercio de ámbito urbano y sectorial, existentes y propuestos en toda el área del Polígono Normativo requieren Esquema Básico de Implantación.*
- * Frente a la Vía Arteria Principal (Corredor Troncal del MIO): Calle 5, se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los siguientes códigos: 4020 – 4560 – 5141 – 5151 – 5152 – 5161 – 5169 - 5512-A, 6010 – 6021 – 6041 – 6042 – 6043 – 6050 – 6111 – 6112 – 6120 – 6211 – 6212 – 6213 – 6214 – 6220 – 6320 – 6331 – 6332 – 6333 – 6339 – 7111 – 7112 – 7113 – 7121 – 7122 – 9303 - 9309 (referido a prostitución) de la Matriz desagregada de Jerarquización de usos adoptada mediante Acuerdo 0069 de 2000".*

A la sub-área 2 y a los predios con frente a la Calle 6ª (Avenida Roosevelt), no se les asignó uso del suelo, creándose una ausencia de norma exactamente aplicable a una situación.

EL

009036


12 9 JUL. 2009



CALI, UN NUEVO LATIR!

En consecuencia, este Departamento Administrativo, como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, previo estudio técnico y de manera consecuente con los parámetros de ordenamiento territorial tenidos en cuenta con el fin de materializar el Modelo Territorial de Ciudad propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, establece que a la sub-área 2 aplican los usos del suelo de la Centralidad Urbana. A los predios con frente a la Calle 6ª (Avenida Roosevelt), aplican los usos del suelo del Área de Actividad Mixta.


JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN


Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector del POT y Servicios Públicos



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI
Departamento Administrativo de Planeación Municipal

004111

09 ABR. 2008

CIRCULAR

Para: **CURADORES URBANOS DE SANTIAGO DE CALI**

De: **DIRECCIÓN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN**

Asunto: **FICHA NORMATIVA PUR-PN-15-CDM**

La Directora Ejecutiva de Profamilia, ha solicitado ante este Departamento Administrativo aclarar en la Ficha Normativa de la referencia, lo relacionado con los aprovechamientos establecidos para el desarrollo de proyectos en No Agrupación de uso mixto en la Sub-área 3, específicamente en el Índice de Ocupación de 0.40, por cuanto en las Sub-áreas 1 y 2 de la misma Ficha Normativa, se estableció 0.80, siendo sectores muy homogéneos. Así mismo, argumenta que en otras Fichas Normativas con el Tratamiento de Consolidación con Densificación Moderada y en otras Piezas Urbanas dicho Índice es de 0.80.

De acuerdo con lo anterior, este Departamento Administrativo como autoridad de planeación en el Municipio, en virtud de lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, y con el propósito de corregir la contradicción en la norma urbanística, establece para la Sub-área 3 para el desarrollo de proyectos en No Agrupación de uso mixto, un Índice de Ocupación de 0.80 y un Índice de Construcción de 6.40 con una altura máxima de ocho (8) pisos, sin modificar los otros aprovechamientos.

Cordialmente,

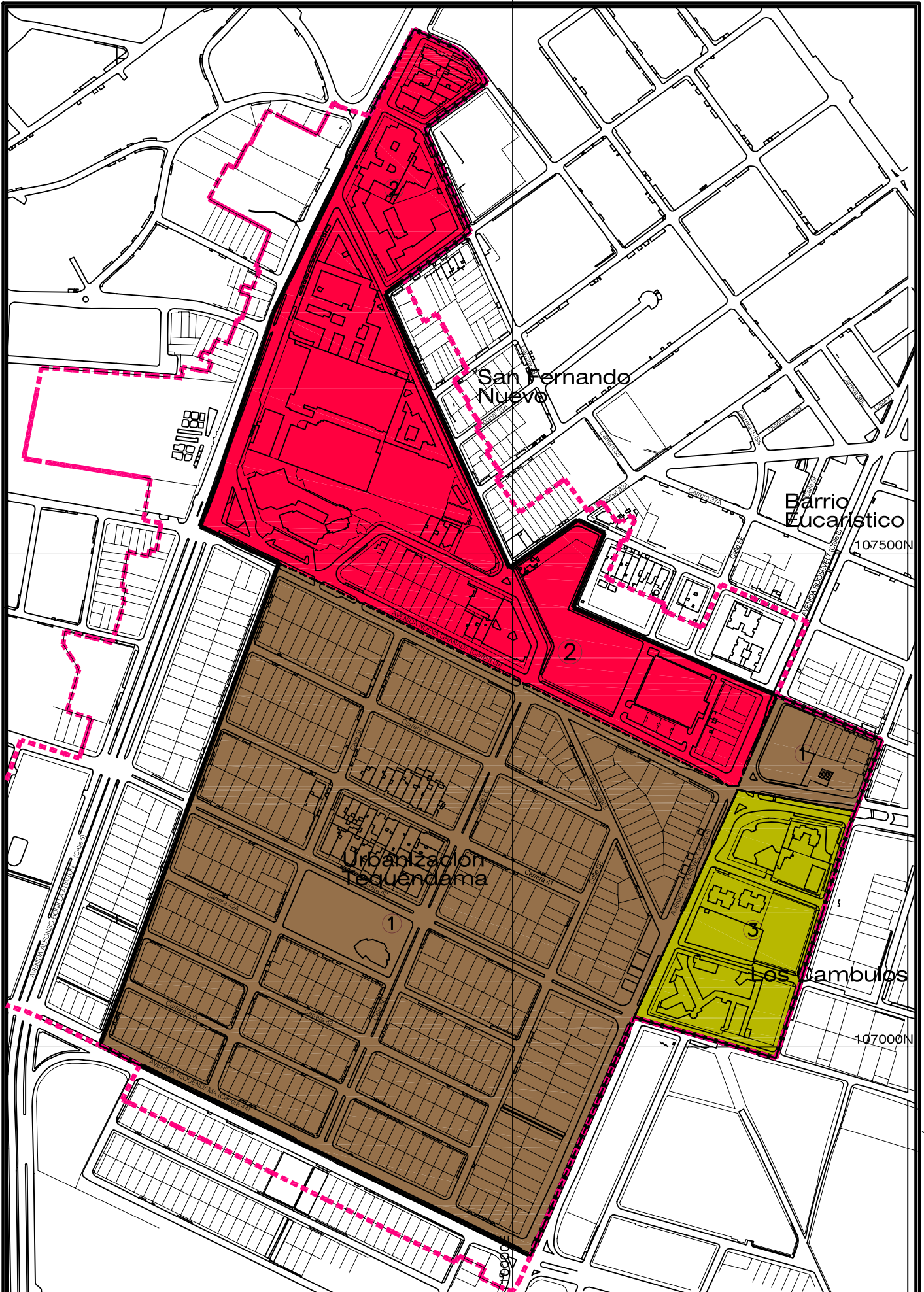

JOHANNIO MARULANDA ARBELÁEZ
Director
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Preparó: Francisco Javier Bonilla Hurtado, Profesional Especializado
Revisó: David Millán Orozco, Subdirector POT y Servicios Públicos

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-15-CDM
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 43,15
Barrio(s): Urbanización Tequendama(1904) Barrio Eucarístico(1905) San Fernando Nuevo(1906)	
Los Cambulos(1916)	Hoja 1

SUB-AREAS DE MANEJO DEL POLIGONO NORMATIVO



- - - - Limite Centralidad 2o. Orden
 Limite Polígono Normativo
 Limite Sub-area
 Sub Area 1
 Sub Area 2
 Sub Area 3

Escala 1:5000
0 25 50 100 Mts

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-15-CDM
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 43,15
Barrio (s): Urbanización Tequendama (1904), Eucarístico (1905), San Fernando Nuevo (1906), Los Cámbulos (1916).	
Hoja 2/3	

I. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

1.1. AREA DE ACTIVIDAD

* Area de Actividad de Centralidad. (Artículo. 271)

Constituye un área especial de actividad económica predominante, cuya regulación se orienta a fortalecer la localización ordenada y discriminada de actividades de comercio, servicios e institucionales que sean compatibles; tomando en consideración sus propios impactos externos sobre los demás localizados en la misma zona; y claramente jerarquizados de acuerdo con la jerarquía del propio centro y la escala y alcance de los establecimientos que se permitirá ubicar allí. En el manejo de las centralidades se evitará cualquier impacto negativo sobre el entorno, y las reglamentaciones pondrán especial cuidado en establecer los procedimientos y los elementos físicos de control, como zonas de transición o zonas de control urbano ambiental, que eviten que otras zonas circunvecinas sufran procesos de deterioro debido a filtración de usos.

1.2. USOS

Este Polígono hace parte de la Centralidad de Segundo Orden "Imbanaco", cuyos Usos principales son Comercio, Servicios, Equipamientos e Institucionales, relacionados principalmente con salud y sus usos complementarios; y, con la presencia limitada de vivienda, para lo cual se delimitan y fijan los siguientes criterios:

* La Sub-Area 1 se define como Area de Centralidad al interior de la Urb. Tequendama, se permiten los usos correspondientes a la columna Area Actividad de "CENTRALIDAD URBANA" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", en soluciones de loteo individual. Por encontrarse colindando con Areas Residenciales se exceptúan los códigos: División 19, 20, 36, 50, 51, 60, 61, 62 y los Códigos 2691, 4020, 5512, 5519, 5530.

* Todos los Equipamientos Colectivos y Comercio de ámbito urbano y sectorial, existentes y propuestos en todo el área del Polígono Normativo requieren Esquema Básico de Implantación.

* Frente a la Vía Arteria Principal (Corredor Troncal del MIO): Calle 5, se permitirán los usos correspondientes a la columna "VIA ARTERIA PRINCIPAL CON CORREDOR DE ACTIVIDAD" de la "Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos" y de la "Matriz Desagregada de Usos del Suelo", excepto los siguientes códigos: 4020 – 4560 – 5141 – 5151 – 5152 – 5161 – 5169 - 5512-A, 6010 – 6021 – 6041 – 6042 – 6043 – 6050 – 6111 – 6112 – 6120 – 6211 – 6212 – 6213 – 6214 – 6220 – 6320 – 6331 – 6332 – 6333 – 6339 – 7111 – 7112 – 7113 – 7121 – 7122 – 9303 - 9309 (referido a prostitución) de la Matriz desagregada de Jerarquización de usos adoptada mediante Acuerdo 0069 de 2000.

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.1. TRATAMIENTO Y SUBAREAS DE MANEJO

* **Tratamiento** : Consolidación con Densificación Moderada (Art. 289).

Corresponde a aquellas zonas o sectores del suelo urbano urbanizado y edificado, los cuales debido a la transformación que han experimentado en su localización relativa y por consiguiente en la composición y magnitud de la población originalmente asentada, presenta una tendencia a intensificar el uso del suelo en edificación. Son barrios o sectores, generalmente con tejido abierto, que disponen de buena calidad ambiental urbana, con características en la infraestructura que los hace idóneos para soportar una intensificación moderada de sus índices de construcción, conservando elementos básicos de su morfología como antejardines, retrocesos y aislamientos

* **Subárea 1:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto. A consolidar como Centralidad de Segundo Orden, por el mismo sistema de Urbanización y tipologías edificatorias, para Otros Usos y Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar. No se permite subdivision predial para vivienda unifamiliar o bifamiliar.

* **Subárea 2:** Desarrollada por sistema de No Agrupación en Loteo Individual y Loteo Individual en Conjunto, con usos de Servicios y Equipamientos de Salud, conservando alguna vivienda. Como posee vacíos urbanos y los usos existentes están generando en su área de influencia un proceso de transformación tipológica y de usos, se busca que se aplique la figura de Plan Parcial, buscando resolver eficazmente las implicaciones Urbanísticas, Ambientales y Sociales de la Sub-área. No obstante con el fin de permitir algún tipo de intervención en estas áreas se le permitirá construir hasta dos pisos y un sótano, hasta tanto se formulen los Planes Parciales que se requieran, en las cuales se consideren los impactos y beneficios que se están generando, con la Centralidad, la implementación del SITM y en la perspectiva del Plan Especial del Espacio Público. No se permite subdivision predial. Se permite labores de mantenimiento de las edificaciones existentes.

* **Subárea 3:** Desarrollada por los sistemas de: No Agrupaciones en Loteo Individual y Agrupación en Conjunto Vertical. A consolidar por los mismos sistemas de urbanización y Tipologías edificatorias.

MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
FICHA NORMATIVA URBANA

Pieza Urbana: Urbano Regional	Código del Polígono Normativo: PUR-PN-15-CDM
Comuna (s): 19	Area del Polígono Normativo (ha): 43,15
Barrio (s) : Urbanización Tequendama (1904), Eucarístico (1905), San Fernando Nuevo (1906), Los Cábmulos (1916)	Hoja 3/3

II. DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

2.2. APROVECHAMIENTOS (1)

VARIABLES	CON PLAN PARCIAL (2)	SIN PLAN PARCIAL (3)									
		SUB-AREA 1				SUB-AREA 2		SUB-AREA 3			
		NO AGRUP. (**)				NO AGRUP.(**)		AGRUP. (***)		NO AGR. (**)	
		UNI.	BIF.	MULTIF.	MIXT.	UNIF. / BIF.	MIXTO	MULTIF.	MIXTO	MULTIF.	MIXTO
INDICE MAXIMO DE OCUPACION (I.O.)	0,60	0,70	0,70	0,80	0,80	0,80	0,80	0,30	0,35	0,60	0,40
INDICE MAXIMO DE CONSTRUCCION (I.C.)	4,00	1,40	2,10	4,00	4,00	2,40	2,40	2,40	2,80	4,80	3,20
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (PISOS)	*	2	3	5	5	2	2	8	8	8	8
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)	*	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	*	EXIS.	EXIS.	12	12	EXIST.	EXIST.	...	...	20	20
AREA LOTE MINIMO (M2)	Ha. o 1 Manz	EXIS.	EXIS.	252	242	EXIST.	EXIST.	...	...	420	420
AISLAMIENTOS LATERALES	*	5.0 Metros a partir del sexto piso									
AISLAMIENTOS POSTERIORES	*	Del 1o. al 3o. piso = 3,00 metros				Escalonado				Del 4o. al 5o. piso = 4,50 metros	
		Del 6o. al 8o. piso = 6,00 metros.				Desde el Primer Piso					

(1).- Los aprovechamientos determinados en esta ficha aplican para V.I.S, no V.I.S y otros usos

(2).- Sobre Area Neta (A.N.); (3).- Sobre Area Util (A.U.); (*) Serán definidas por el Plan Parcial o Programa de Reordenamiento. (**) Loteo Individual y Solucion de Conjunto en Loteo Individual; (***) Corresponde a Agrupaciones en conjunto vertical u horizontal.

2.3. GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* La Sub-área 2 y 3 será receptora de compensaciones por derechos de construcción y desarrollo. Los Indices de Construcción por transferencia podrán incrementarse hasta en 0,50 sobre Area Neta, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 293 del POT. Este indice calculado sobre Area Util es de 0,97. Los indices de ocupación no sufren incremento por transferencia de derechos de construcción.

III. NORMAS GENERALES PARA LA EDIFICACION

3.1. ALTURAS.

* En las Subarea 2 y 3 se permitirá incrementar en dos (2) pisos, por liberación de espacio público. Para efectos de la aplicación de las normas referentes a la edificabilidad, las manzanas con frente a los corredores definidos por el S.I.T.M. como Troncales y Pretroncales con 2 calzadas o más podrán manejar alturas de 8 pisos en los casos en los cuales la norma vigente no sobrepase ni se equipare con la citada altura y respete los condicionamientos del Plan de Ordenamiento Territorial tales como patrimonio preservación ambiental y los demás consignados en el Acuerdo 069 de 2000, acorde con la planificación zonal que establezca Planeación Municipal y los esquemas básicos de implantación de que trata el Artículo 252 del P.O.T.

Dado que se incrementaron las alturas en sectores consolidados con bajo índice de espacio y equipamientos comunitarios, se faculta al Departamento Administrativo de Planeación Municipal del Municipio de Santiago de Cali para realizar una planificación zonal que permita realizar un reordenamiento que genere la compensación territorial con grandes áreas de espacio público y los impactos urbanos de parqueaderos, al igual que apruebe un esquema básico de implantación antes de la aprobación en Curaduría.

3.2. AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

* No se permite la ocupación del aislamiento posterior en ninguna de las Subáreas. Solo para soluciones unifamiliares o bifamiliares se permitirá la ocupacion del primer y segundo en el aislamiento posterior, debiendo efectuar el correspondiente aislamiento exigido para el tercer piso. En este evento, la edificación en dicha área deberá cubrirse con teja en pendiente normal, que imposibilite su utilización como terraza o para una futura construcción en tercer piso.

OBSERVACIONES

* Los aspectos normativos no contemplados en la presente Ficha se remitirá a lo dispuesto en el POT.

* Todo el Articulado que se relaciona corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 069 de Oct. 26 de 2000